

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
1	<p>空き家が増えていく原因よりも、空き家のままであることが問題だと思う。課題としては家の前が階段であること、道幅が狭いこと。そのような条件下で家が建っているので、解体するにしても新築するにしても、リフォームするにしても建築コストがかかる。資材の運搬が困難であり、重機が入りづらい(入らない)。</p> <p>最低でも、そのような条件下での資材運搬だけでも、容易に安価にできるならばもう少し状況改善できるのではと思う。例として、段差の上にシートを敷いて、上から引張る、あるいはベルトコンベアのようなもので運ぶなど(既に存在する運搬方法なら、そこだけでも助成金をつける)。これならまだ新築やリフォームがしやすくなると思う。</p> <p>また、傾斜が緩やかであるならば、階段であったとしても、段差を無くす事ができれば、原付きなどで家まで行ける。端のみ階段を残していれば、歩きやすく、車椅子での移動介助もしやすい(そういう道もあったと思う)。家を建てやすい、リフォームしやすい状況の実現が重要だと思う。</p>	<p>特定空家等の件数が斜面市街地に多いように、道幅が狭いこと、階段道であることは、空き家が発生、放置される大きな要因と考えています。</p> <p>長崎市では、斜面市街地において、市道認定にかかる幅員や縦断勾配について、独自の基準を設け、地域と協力しながら、車が通ることのできない階段道や道幅が狭い道路を車が通ることができる道路へ短期間で整備する「車みち整備事業」を実施しています。</p> <p>また、「車みち整備事業」の対象外地域においても、自家用車や福祉車両、緊急車両が進入できる「くらしの道整備事業」を実施しています。</p> <p>今後も両事業を中心に生活道路の整備を行い、空き家が発生しにくい、放置されにくい環境づくりに取り組んでいきます。</p> <p>なお、「長崎市老朽危険空き家除却費補助金」においては、解体した建材の運搬処分費も補助対象としています。</p>	<p>P28記載の「○生活道路の整備」に、市道認定にかかる幅員や縦断勾配について、独自の基準を設けている旨を追記しました。</p> <p>また、P30記載の「●所有者等による除却の支援」に、解体建材の運搬処分費も補助対象になる旨を追記しました。</p>	

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
2	<p>P 1 4 中、空家が発生する「経済的背景」について抜本的な解決策を検討していただきたい。○住宅や土地の資産価値が低いため放置されている。○解体すると土地の固定資産税が上がるため放置されている。</p> <p>長崎市の家賃相場や土地の売買相場は高い。そのため、安価な住宅等をさらに市場に流通させる必要がある。一方、住宅を解体しないことが、税金対策になっている実情があり、利活用が進まない。放置空家こそが最も有効な手段として認識されているところがある。それならば、法令の許容する範囲内で条例により、固定資産税（税率）を上昇させるべきではないだろうか。併せて、税収増は、住宅解体の費用の補助などに填補し、増税されても還元されるスキームを提示すべきである。</p> <p>住宅解体→安価な住宅地供給→人口流出防止と繋げていただきたい。</p>	<p>特定空家等の所有者等が空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に基づく指導に応じない場合、市長は勧告することができます。勧告を行った場合、当該特定空家等の敷地に対する固定資産税の住宅用地特例の対象外になりますので、特定空家等の所有者等が指導に応じない場合には、今後、法に基づく勧告を行うなど指導の強化を図ります。</p> <p>また、維持管理がなされず、長期間放置され、家屋として不認定となった場合についても、住宅用地特例の対象から除外する措置を講じています。</p>	<p>P30記載の「●法による指導等の強化」に、勧告を行った場合、当該特定空家等の敷地に対する固定資産税の住宅用地特例の対象外になることを追記しました。</p>	

長崎市空き家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
3	<p>なぜ、空き家になるか。を考えた時に、本市の旧市街地の場合、段々宅地で坂道であること。道路があつても車が入らない。などが考えられる。</p> <p>話は変わるが、元外環状道路計画の代替えか、蛍茶屋～矢の平～弥生町を経て田上に至る道路が出来ているが、当該道路沿いには早くも住宅が立ち並んでいる。この現実を見るに、空き家と道路の両対策を講じなければ、空き家を解体するのみの、対策に終わるのではないかと危惧される。空き家対策にはコンパクトシティ形成など、今後の本市街地のあり方も念頭に置くべきだと思う。</p>	<p>長崎市では、斜面市街地において、市道認定にかかる幅員や縦断勾配について、独自の基準を設け、地域と協力しながら、車が通ることのできない階段道や道幅が狭い道路を車が通ることができる道路へ短期間で整備する「車みち整備事業」を実施しています。</p> <p>また、「車みち整備事業」の対象外地域においても、自家用車や福祉車両、緊急車両が進入できる「くらしの道整備事業」を実施しています。</p> <p>今後も両事業を中心に生活道路の整備を行い、空き家が発生しにくい、放置されにくい環境づくりに取り組んでいきます。</p> <p>長崎市立地適正化計画や長崎市都市計画マスタープランとも整合を図りながら空き家対策を進めていきます。</p>	<p>P28記載の「○生活道路の整備」に、市道認定にかかる幅員や縦断勾配について、独自の基準を設けている旨を追記しました。</p>	
4	<p>(1)前計画の反省について</p> <p>p21の前計画の反省について、成果指標が未達成である理由を述べられていますが、これらは妥当なものなのでしょうか。例えば、一つ目の空き家バンクの情報公開件数について、空き家バンク登録前の民間での売買成立が起こることは、ある程度想定できたのではないかと、とも言えると思います。空き家バンクの利活用が乏しいのか、そもそも空き家バンクに登録できるような条件を満たす物件が少ないのか。本当にここで述べられていることが、目標を達成できなかった理由なのか、疑問が生じます。</p>	<p>(1)について</p> <p>立地の良い土地や比較的新しい空き家については不動産の流通に乗っており、一般的に空き家バンクに登録する物件は、車の横付けの出来ないものや斜面地の高台等通常では流通に乗らない場所が主となっています。また、登録の際、土砂災害の危険性や敷地の接道などを条件としており、結果的に目標値を達成出来なかったと考えています。</p>		<p>(1)について</p> <p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
4	<p>(2)成果指標について</p> <p>P32に成果指標が掲げられていますが、その他の取り組みの、数値を含めた具体的な計画については公開されることはないのでしょうか。p40より、前計画の取り組み等の実績が示されていますが、特に今後取り組みを拡大・強化するものに関しては、何をどうやってどれだけ変えていくのか、そしてこれらの実績（数値）を踏まえた目標値を設定する必要があるのではないのでしょうか。</p>	<p>(2)について</p> <p>基本方針1「特定空家等にしない」の取り組みのうち、新たに取り組む「空き家・空き地を市場に流通させるための仕組みづくり」について、目標を設定し、取り組んでいきます。</p> <p>基本方針2「特定空家等をなくす」については、「所有者等による除却の支援」、「法による指導等の強化」など全ての取り組みを包含する目標として「特定空家等の年間解決件数」を設定しています。</p> <p>なお、成果指標の進捗状況については、毎年公表するよう考えています。</p>	<p>(2)について</p> <p>基本方針1「特定空家等にしない」の取り組みのうち、新たに取り組む「☆空き家・空き地を市場に流通させるための仕組みづくり」について、目標を設定しました。</p>	

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
5	<p>私は、昨年7月に麴屋町から上小島3丁目の空き家に転居しました。家屋は格安で購入し、土地は借地（月額6000円程度）です。現在は空き地を無償でお借りして畑作も始めました。無農薬の野菜を食べられる安心感は格別です。家は築58年と古いものでしたが、先住者が大切に使われていて、大きな改修は必要なく住むことができました。引越して本当によかったと思います。</p> <p>現在、空き家バンクは県外の人のみ活用ができるようですが、地元の若い世代の皆さんにこそ活用して頂きたいと思います。対策計画の中に相談窓口が列挙されていましたが、一つにならないのでしょうか。「空き家相談会」を実施して、地元の建築士会や、宅建協会、弁護士会などと連携して、具体策を提案していけるようにする必要がありますと思います。</p> <p>不安な時代だからこそ、大きな住宅ローンを背負うのではなく小さな投資で住める斜面地の空き家を、若い人たちにもっと活用して頂き、空き家にならないようにしていただきたいと思います。</p>	<p>空き家・空き地バンクについては、移住者だけでなく、市内での転居を考えている市民も対象とできるよう検討しています。</p> <p>空き家に関する相談窓口については、まずは、空家等の活用に関する相談窓口と除却や指導等の相談窓口の一本化を実施したいと考えています。</p> <p>「空き家相談会」については、今後、「住まいの終活」を推進する講座を関係団体の協力をいただきながら開催したいと考えています。</p> <p>空き家・空き地については、長崎大学、長崎留学生支援センター、NPO団体、空き家活用団体及び民間建設会社と共に活用の検討を行い、大学生が中心となって実際に空き家の地域コミュニティスペースとしての改修や、空き地の農地活用を行っています。今後、若い世代の視点での活用も検討していきたいと考えています。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>
6	<p>活用は、住宅用だけでなく、学生さん向けのシェアハウス、エコツーリズムで斜面地体験のゲストハウス、農園（斜面地は常に水が流れており、タンクさえあれば水の心配は要りません。）、果樹園、託児所、デイサービス等福祉施設、キャンプ場、スポーツジム、卓球場、オートテニス、エアロバイク練習場、公営住宅などがあると思います。</p>	<p>人口、世帯が減少する中で、空き家を住居として活用するだけでなく、地域活動の拠点や民泊用の宿等として活用する必要があると考えています。空き家を地域活動の拠点等に活用する場合の補助制度がありますので、様々な形態での活用を促したいと考えています。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

長崎市空き家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
7	<p>・高齢化・人口減少が進み自治会の活動も縮小する中、空き家を除却した跡地を自治会の管理の下活用することは困難なケースも多いと思いますので、老朽危険空き家対策事業において空き家を除却した跡地の活用については、自治会だけでなくNPO法人や民間企業などの参画と幅広い活用方法を認め、地域住民以外にも使い方の裁量を与えることがより現実的であると考えます。</p> <p>・老朽危険空き家対策事業において空き家を除却した跡地の活用については、車みち整備事業の実施区域との連携を図ることで地域交通の課題解決に努めるだけでなく、交通便利性の向上に伴う土地利用の新たな可能性についても考慮することで、より効果を発揮する考えます。</p>	<p>・老朽危険空き家対策事業により老朽危険空き家を除却した後の跡地管理については、自治会の負担を減らせるよう今後、検討していきます。</p> <p>・整備する跡地については、車みち整備事業やくらしの道整備事業との連携も図りながら跡地活用の効果が高まるよう進めていきます。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
7	<p>・立地適性化計画における自然共生区域（居住誘導区域外となっている斜面住宅地）の将来的なビジョンと今後の空き家対策の方向性の整合性を図るべきと考えます。例えば、自然共生区域における空き家の除却は運搬処分費等が高くなる傾向にあることから、除却の補助金額の割り増しをすることによって漸次的な居住誘導を促進するなど。また同時に、自然共生区域にふさわしい地域を創生するためには、除却跡地の緑化に要する費用の補助なども有効であると考えます。</p> <p>・空き家対策特別措置法上の勧告に至らずとも、特定空家等に係る敷地の固定資産税は住宅用地特例の対象から除外するなどの規制強化（神戸市の事例など）を行う一方で、特定空家の除却・跡地活用に伴う支援策を強化することで、相乗的に空き家の減少を促進する仕組みを設けたほうがよいと考えます。</p>	<p>・長崎市立地適正化計画では、自然共生区域は、空地等を活用し、自然と共生した、ゆとりある居住地として住み続けられる区域としています。空き家の活用は、居住誘導区域に加え、自然共生区域内であっても、ゆとりある居住地づくりにつながるよう考えていきます。</p> <p>また、特定空家等は、居住誘導区域にも、自然共生区域にもあるので、区域に関係なく周囲に危険性があるものを優先的に除却を進める必要があると考えています。</p> <p>なお、空き家の解体は、所有者の自己負担で行うことが原則であり、長崎市老朽危険空き家除却費補助金は、周囲に迷惑をかけている老朽化し危険な空き家を、所有者自身が放置せずに除却することを促すための制度であり、区域によって金額に差をつけることは考えていません。</p> <p>・法に基づく勧告に至らずとも、維持管理がなされず、長期間放置され、家屋として不認定となった場合は、住宅用地特例の対象から除外する措置を講じています。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
7	<p>・無接道敷地や自然共生区域となっている斜面住宅地において、建替え時に連坦建築物設計制度を活用することは住民の合意形成が長期化することが予想されることから、隣地統合（隣地の空き家を取得・除却）に対する支援も検討したほうがよいと考えます。</p> <p>・「長崎市空家等対策計画（案）」では斜面住宅地と空き家増加率の関係性を示唆する記述がありますが（p20など）、はっきりとした因果関係を示すには不十分であると考えます。p27にあるようなデータベースの整備を行うとともに、住民や活用したい人にとって有益な情報（利便性や安全性の可視化など）として発信できるような仕組みをつくることで、単に斜面住宅地を切り捨てるのではなく、サステイナブルに活用していくきっかけになると考えます。</p>	<p>・隣地統合（隣地の空き家を取得・除却）については、空地等を活用し、自然と共生した、ゆとりある居住地という自然共生区域の考えに沿っていますので、研究したいと考えています。</p> <p>・長崎市が把握した特定空家等については、データを管理していますが、所有者等の同意が得られない場合は、データを公開することは難しいと考えています。</p> <p>今後、所有者等の同意が得られたものについては、民間事業者に提供し、売買や賃貸などの不動産市場に流通しやすい仕組みづくりを検討していきます。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

長崎市空家等対策計画（案）へのパブリックコメントの結果について

NO	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
8	<p>●立地適正化計画との関係について</p> <p>本案p.6の他の計画との関係には、立地適正化計画との整合性をとるとの記述があります。立地適正化計画p.65には、居住誘導区域等の区分が示されていますが、それら区域との整合は図られていないのでしょうか。本案p.26には、実情に応じて対応するとありますが、それに併せて立地適正化計画の区域を援用することで、どの地域でどのような施策を、どのような量をもって実施するのかを明確にしたいかがでしょうか。</p> <p>市域全域で実情に応じてという記述は、聞こえは良いのですが、計画とはいえません。限られた政策資源を投入する事業、地区計画をつくるのは大変だと思いますが、最低限、立地適正化計画でうたった地域の区分を使いながら、優先順位や施策の選択について整理することが必要だと考えます。</p> <p>●長崎市住生活基本計画（案）との関係について</p> <p>本案p.6に、長崎市住生活基本計画に本案が即すことが示されています。長崎市住生活基本計画（案）には、子育て世帯が戸建て住宅を希望しているとのアンケート結果が掲載されています。現在もしくは将来の市民であっても、子育て世帯は長崎市が居住環境を整備する主要なターゲットです。空き家の活用についても、子育て世帯の居住への活用を盛り込んではいかがでしょうか。そうすることで、空き家を活用すべき地域が特定されたり、活用の方法も明確になったりするのではないかと考えます。</p>	<p>●立地適正化計画との関係について</p> <p>長崎市立地適正化計画では、自然共生区域は、空地等を活用し、自然と共生した、ゆとりある居住地として住み続けられる区域としています。空き家の活用は、居住誘導区域に加え、自然共生区域内であっても、ゆとりある居住地づくりにつながるよう考えていきます。</p> <p>また、特定空家等は、居住誘導区域にも、自然共生区域にもあるので、区域に関係なく周囲に危険性があるものを優先的に除却を進める必要があると考えています。</p> <p>●長崎市住生活基本計画（案）との関係について</p> <p>長崎市において子育て世帯は、市外への流出等で減少しており、定住促進を図ることが重要と認識しています。</p> <p>このため、長崎市住生活基本計画においては、「子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり」として、市営住宅の入居や、住宅の新築、取得及び改修にかかる支援などをすすめることとしています。</p> <p>ご意見のとおり、子育て世帯は戸建て住宅を望む傾向にあることから、空き家の活用も含め、子育て世帯が住みやすい住宅の取得ができる環境づくりをすすめていきます。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正はしませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>